



Az.: 61-26-20/211

25.09.2012

■ **N i e d e r s c h r i f t**

über die Bürgerversammlung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 211 der Stadt Löhne „Fachmarktzentrum Mennighüffen“ sowie der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

**im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 24.09.2012
in der Aula der Bertolt-Brecht-Gesamtschule im Ortsteil Mennighüffen**

Teilnehmer: s. beigefügte Teilnehmerliste

Beginn der Versammlung: 18.30 Uhr

Ende der Versammlung: 21.15 Uhr

Herr Helten begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie die Referenten, den Vorhabenträger und die planenden Architekten des Projektes. Zu Beginn erläutert er das allgemeine Verfahren der Aufstellung eines Bebauungsplanes und die in diesem Rahmen durchgeführte Bürgerversammlung zur Vorstellung der Planung. Herr Helten führt aus, dass die Zielsetzung der Aufstellung und der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Fachmarktzentrums im Ortsteil Mennighüffen liegt. Gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Löhne handelt es sich bei dem Vorhabengebiet um einen zentralen Versorgungsbereich, in dem das Vorhaben der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel grundsätzlich zulässig ist. **Herr Helten** bittet **Herrn Hohmeier** (Profilia GmbH & Co.KG, Beratungs- und Bauplanungsgesellschaft), das Konzept vorzustellen.

Herr Hohmeier erläutert die beabsichtigte Planung. Neben der Erweiterung des vorhandenen Edeka-Lebensmittelmarktes ist die Ansiedlung eines Discounters (Aldi), einer Drogerie (Rossmann), eines Fachgeschäftes für Wohnaccessoires (DEPOT) sowie weiterer Fachmärkte im Textil- und Schuhbereich geplant. Insgesamt soll eine Verkaufsfläche von fast 6.000 m² verwirklicht werden.

Die Frage von **Herrn A** ob der Begriff „Fachmarkt“ gesetzlich definiert sei, verneint **Herr Hohmeier**.

Frau B möchte wissen, ob von Seiten der Öffentlichkeit Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper genommen werden könne. Gerade im Ortskern sei eine gute und nachhaltige Architektur notwendig, um die Attraktivität des Bereiches zu erhalten und zu stärken. **Herr Hohmeier** erläutert, dass dieses sehr wohl auch im Interesse des Vorhabenträgers liege und führt als Beispiel das Fachmarktzentrum in Rinteln an, dessen Gebäudekörper mit hohem Glasanteil neben abwechselnder Putz- und hochwertiger Ziegelfassade eine optisch anspruchsvolle Architektur bilden.

Herr C weist darauf hin, dass gemäß der Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Fachmarktzentrums im Ortsteil Mennighüffen in der Stadt Löhne – Aktualisierung, März 2012 unterstellt wird, dass dieses Fachmarktzentrum nicht unwesentlich Kundschaft aus den Nachbarkommunen generieren wird.

Herr Hohmeier führt aus, dass zwar rechnerisch mit Kundschaft aus den umliegenden Gemeinden zu rechnen sei, realistisch betrachtet handle es sich aber vorrangig um ein Projekt der Nahversorgung.

Frau D befürchtet, dass durch die Ansiedlung des Fachmarktzentrums die Qualität des Einzelhandelsstandortes Mennighüffen leiden werde. **Herr Hohmeier** erläutert, dass mit dem Einzelhandelsbesatz an der Lübbecke Straße eine gut funktionierende Handelsmeile vorhanden sei, die durch das Fachmarktzentrum ergänzt werde. Außerdem verweist er darauf, dass der vorhandene Edeka-Markt in seiner jetzigen Aufstellung nicht mehr zukunftsfähig sei.

Auf die Frage von **Herrn E**, ob es in Mennighüffen vor dem Hintergrund des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes überhaupt einen Bedarf an einer solchen Einrichtung gebe, antwortet **Herr Hohmeier**, dass das Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung dem Vorhaben „grünes Licht“ bescheinige. Es werden keine relevanten negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Sortimente erwartet. Vor dem Hintergrund der langen Mietbindungen würde zudem jeder Betreiber seine eigene Analyse der Marktfähigkeit machen.

Frau F bemerkt, dass im Einkaufszentrum Löhne (EZL) an der Albert-Schweitzer-Straße schon ein ähnlicher Einzelhandelsbesatz vorhanden sei und befürchtet mit der Errichtung eines Fachmarktzentrums in Mennighüffen eine Verlagerung und damit einen Leerstand im EZL. Ihrer Meinung nach würde es ausreichen, den vorhandenen Supermarkt zu erweitern. Auch vor dem Ziel der Stärkung der Innenstadt sei ein Fachmarktzentrum in dieser Größenordnung in Mennighüffen fraglich.

Herr Helten erläutert, dass in Löhne in Bezug auf die Einzelhandelssituation eine schwierige Sachlage mit der Zusammenlegung der Ortsteile 1969 geschaffen wurde. Das Problem der fehlenden Mitte und des in nahezu jedem Stadtteil vorhandenen Zentrums sei im Einzelhandelskonzept erfasst und berücksichtigt. Neben der Innenstadt gebe es auch den Ortskern Mennighüffen als starkes zweites Zentrum.

Frau G befürchtet, dass bei der Errichtung des Fachmarktzentrums lediglich wirtschaftliche Interessen im Vordergrund stehen, die Planung aber völlig am Bedarf der Bevölkerung vorbeinge. Außerdem habe sie den Eindruck gewonnen, dass man eine bereits fertige Planung dem Bürger

lediglich „überstülpe“. Der Charakter Mennighüffens, so **Frau G**, werde sich mit dem Fachmarktzentrum jedenfalls nachhaltig verändern.

Herr Hohmeier stellt richtig, dass zum einen die Fa. Profilia als Projektentwickler an Herrn Knübel herangetreten sei und zum anderen die Edeka eine Modernisierung und Erweiterung des Supermarktes „Otto“ verlange. Die Unsicherheiten bezüglich einer negativen Veränderung des Ortsbildes, so **Herr Hohmeier**, könnte durch die Bildung eines Gestaltungsausschusses ausgeräumt werden. Dieses sei auch schon in anderen Städten so praktiziert worden.

Frau H bemerkt, dass die schon jetzt auf der Lübbecker Straße vorhandene Verkehrsbelastung ein immenses Problem darstelle.

Frau I kritisiert die mit dem Vorhaben einhergehende weitere Flächenversiegelung. **Herr Helten** erläutert daraufhin, dass rein rechtlich für jeden vorgenommenen Eingriff in Natur und Landschaft ein entsprechender Ausgleich zu erfolgen habe.

Herr Maack betont, dass dieses Fachmarktzentrum für Mennighüffen zu groß sei und mit dem entstehenden Gewerbegebiet in Tengern weiterer Verkehr durch den Ortsteil fließe, der die allgemein angespannte Lage noch weiter verschlechtern werde. Des Weiteren verweist er auf die Situation der Radfahrer in der Ortsdurchfahrt.

Herr J bemängelt, dass die verlangten Mieten in solchen Fachmarktzentren von normalen mittelständischen Einzelhandelsunternehmen nicht mehr aufgebracht werden könnten.

Frau B bemerkt, dass der Lebensmitteldiscounter „Aldi“ schon überall vorhanden sei, man brauche in Mennighüffen nicht noch einen. **Herr Hohmeier** antwortet daraufhin, dass „Aldi“ von sich aus Interesse an diesem Standort bekundet habe und auch der Discounter im EZL erhalten bleibe.

Herr K fragt, ob mit der Ansiedlung eines Fachmarktzentrums eine Erhöhung der Lebensqualität verbunden sei. Seiner Meinung nach könne man höchstens mit noch mehr Verkehr auf der Lübbecker Straße rechnen. Vorteile seien nach seiner Ansicht nicht erkennbar.

Herr A verweist darauf, dass sich eine Nahversorgungsfunktion lediglich auf den Ortsteil beziehe, in der Verträglichkeitsuntersuchung aber ausgeführt wird, dass ein Großteil der Kundschaft aus den umliegenden Gemeinden kommen werde. Dieses bedeute seinem Erachten nach einen Widerspruch.

Herr Helten verweist darauf, dass die Verträglichkeitsuntersuchung zu dem Ergebnis kommt, dass kein schädlicher Kaufkraftabfluss zu erwarten ist.

Herr L sieht eine Diskrepanz in der unternehmerischen Entscheidung und dem Bedarf der Mennighüffer Bürger und fragt in den Raum, wie die Politiker reagieren werden.

Frau I bedauert, keine Alternativen aufgezeigt zu bekommen und erwartet von der Veranstaltung, dass alle Anregungen aufgegriffen werden.

Herr Helten erläutert, dass es sich bei der Bürgerversammlung um eine freiwillige Informationsveranstaltung handle, die alternativ auch in Form eines Aushangs im Rathaus durchgeführt werden könne. Mit dieser Variante komme man dem Bürger entgegen und stelle die Planungen zum frühestmöglichen Termin, gemäß dem Verfahren nach Baugesetzbuch vor. Vor dem Hintergrund der bis jetzt genannten Bedenken stellt er fest, dass aus städtebaulicher Sicht die Errichtung des Fachmarktzentrums im zentralen Versorgungsbereich wünschenswert sei. Die endgültige Entscheidung treffe jedoch der Rat der Stadt Löhne.

Frau M bedauert, dass auf dem Gelände der ehemaligen Baustoffhandlung Nagel in Halstern seinerzeit kein Supermarkt errichtet werden konnte und schlägt vor, lieber einen kleineren Nahversorger an dieser Stelle zu etablieren, als ein Fachmarktzentrum im Ortskern.

Herr Helten erläutert, dass der Discounter damals zu groß dimensioniert war und die heute notwendigen Verkaufsflächen immer größere Märkte hervorrufen. Außerdem liege ein gerichtlicher Beschluss vor, nach dem auf dem Nagel'schen Gelände wegen der negativen Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Mennighüffen kein Supermarkt errichtet werden dürfe.

Nachdem es keine weiteren Anregungen zum Konzept gibt, bittet **Herr Helten Herrn Ramm**, IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG, um Erläuterung der Verkehrsuntersuchung. Dieser stellt die Ergebnisse des Gutachtens vor und die Lösung der Problematik mittels einer Lichtsignalanlage. Insgesamt würde durch das Fachmarktzentrum zwar mehr Verkehr erzeugt werden, eine Ampel aber eine Verbesserung der Situation bedeuten. Damit lasse sich eine gute Abwicklung des Verkehrs erreichen.

Frau H weist daraufhin, dass durch die bereits vorhandenen Ampelanlagen entlang der Lübbecke-er Straße mit immensen Staubildungen zu den Stoßzeiten zu rechnen ist und eine weitere Lichtsignalanlage ihrer Meinung nach zu keiner Entspannung führe.

Frau N befürchtet durch den Wegfall des Mehrzweckstreifens vor dem Gebäude Lübbecke-er Straße 122 die Kündigung ihres Pächters, der eine Kfz-Werkstatt an diesem Standort betreibt und auf die Stellplätze vor dem Haus angewiesen ist. Damit wären ihre und die Existenz ihres Mannes bedroht, denn die Pachteinahmen bilden einen Teil ihrer Altersvorsorge. Des Weiteren führt sie aus, dass durch verschiedene verkehrsberuhigende Maßnahmen der umgebenden Anliegerstra-ßen ein Großteil vor ihrem Wohnhaus vorbeigeführt würde. Diesbezüglich verweist sie auf die Emissionen von Autoabgasen, die mit mehr Verkehr und dazu noch einer Ampelkreuzung vor dem Haus weiterhin zunehmen werden.

Herr Ramm klärt das Missverständnis, dass die Straße noch näher am Gebäude entlang geführt werde als jetzt. Dieses sei nicht der Fall, man habe den bestehenden Straßenraum den Untersu- chungen zugrunde gelegt. Weiterhin sei es in diesem Verfahren nicht Aufgabe, die Verkehrsfüh- rung im gesamten Ortsteil zu untersuchen und zu lösen.

Herr C gibt zu bedenken, dass durch den Entfall des Mehrzweckstreifens lediglich ein Parkplatz vor seinem Geschäft verbleiben würde und er damit einen erheblichen Wertverlust des Gebäudes

sehe. Auch seine private Zufahrt auf die Lübbecker Straße gestalte sich zunehmend schwieriger. Sein Vorschlag zur Lösung des Verkehrsproblems liege in der Anlage eines Kreisverkehrs.

Hierauf antwortet **Herr Ramm**, dass die Ausführung eines Kreisels nur dann gewährleistet werden kann, wenn das Gebäude „Lübbecker Straße Nr. 163“ entfällt.

Auch **Frau O** berichtet, dass sie morgens zu Spitzenzeiten erhebliche Probleme hat, die Lübbecker Straße von ihrem Grundstück zu befahren. Ihrer Meinung nach wird eine Ampel das Problem nicht lösen, ein Kreisverkehr schon eher.

Herr Ramm erläutert, dass es Überlegungen gegeben hat, die Verkehrsproblematik mittels Kreisverkehr zu lösen. Bei diesen Verkehrsmengen würde es jedoch auch bei dieser Variante zu Rückstauungen kommen. In schwachen Verkehrszeiten helfe der Kreisel, bei Spitzen jedoch nicht.

Herr E regt an, ein Parkverbot für die Straße „Zur Sporthalle“ im Falle der Projektrealisierung anzuordnen. Ferner möchte er wissen, ob es möglich sei, einen Bereich im Westen des Plangebiets für ein Verschwenken in Anspruch zu nehmen, um wenigstens den östlichen Mehrweckstreifen erhalten zu können.

Herr Ramm führt daraufhin aus, dass diese Lösung bislang zwar nicht durchdacht wurde, wahrscheinlich aber aufgrund des Einhaltens bestimmter Radien nicht möglich sei, da zu viel Platz beansprucht würde. Die Anregung werde im Zuge der Konkretisierung des Vorhabens geprüft.

Frau P weist daraufhin, dass es für die Fahrer im öffentlichen Personennahverkehr aufgrund der Verkehrsbelastung äußerst schwierig sei, die Fahrzeiten einzuhalten.

Herr Helten erklärt, dass die eigentliche Problematik des ÖPNV auf der Strecke zwischen Becker Kreuz und Oeynhausener Straße liege.

Frau Q bemerkt, dass sie in Spitzenzeiten nicht von ihrem Hof auf die Lübbecker Straße einbiegen kann, weil die verkehrliche Belastung derart hoch sei.

Herr Ramm erläutert, dass die Probleme der Verkehrsbelastung der Lübbecker Straße schon jetzt vorhanden seien und der hinzukommende Verkehr durch das Fachmarktzentrum mit unter 10 % eigentlich wenig relevant sei. Wenn das Fachmarktzentrum realisiert werde, sei dieses nicht für die Misere verantwortlich, da die missliche Situation schon jetzt bestehe.

Herr Dr. Ottensmeier weist darauf hin, dass die vorhandene Kaufkraft nicht multipliziert werden könne und sieht mit der Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes Löhne-Hüllhorst und der damit verbundenen Erhöhung der Verkehrsmengen eine deutlich Minderung der Lebensqualität der Mennighüffer Bürger. Auch in der Errichtung einer weiteren Ampelanlage sieht er keine Verbesserung der ohnehin schon unzureichenden verkehrlichen Situation.

Die Frage von **Herrn R**, ob die Zahlen der Verkehrsuntersuchung zum Gewerbegebiet Am Wiehen berücksichtigt wurden, bejaht **Herr Ramm**.

Herr S möchte wissen, ob die Grundstücke südlich des Vorhabengebietes wieder in die weitere Planung einbezogen werden. **Herr Helten** verneint dieses.

Auf Bitte von **Frau B** erläutert **Herr Ramm** noch einmal die Belastungen, die zusätzlich durch das Fachmarktzentrum entstehen. Demnach ist bis zum Jahr 2025 mit weiteren 200 Fahrzeugen durch das Gewerbegebiet und 200 Kfz durch das Fachmarktzentrum zu rechnen.

Frau I betont im Rahmen der Diskussion um die durch den Verkehr hervorgerufenen Immissionen, dass die Ökologie zu wenig Beachtung finde und letztendlich nur wirtschaftliche Interessen zählen.

Herr Ramm führt auf den Einwand aus, dass eine Nahversorgung im Ortskern eine weitaus größere ökologische Variante darstellt, als ein Standort, der weit entfernt und nur mit dem Auto erreichbar sei. Gesamtheitlich trage dieses Projekt dazu bei, den Ortskern nachhaltig zu stärken.

Frau H bemängelt, dass keine Entzerrung des Verkehrs stattfindet und in der Vergangenheit Querverbindungen unterbrochen wurden, die zu einer Entlastung der Gesamtsituation hätten führen können. Schon im Vorfeld müsste der Verkehr umgelenkt werden.

Herr E gibt zu bedenken, dass die Straßen nicht für die Verkehrsmengen dimensioniert seien und weist auf die Unterhaltungskosten hin.

Herr Helten erläutert daraufhin, dass sich die Stadt Löhne im Nothaushalt befindet und mit den wenigen Mitteln, die zur Verfügung stehen, die Straßen nicht ausreichend unterhalten werden können.

Auf die Frage von **Frau O**, ob über die Straße „Hasebeeke“ eine Zufahrt möglich sei, antwortet Herr Ramm, dass sich damit lediglich eine Verlagerung des Problems ergebe. Er betont nochmals, dass bei der weiteren Planung vor allem die sichere Querung der L 773 für Schüler im Vordergrund stehe.

Herr Böhm fasst zusammen, dass man den bisherigen Äußerungen entnehmen könne, dass ein Fachmarktzentrum in dieser Größenordnung hier nicht gewünscht sei. Ebenfalls sei die Verkehrsführung ein Problem. Er erwarte, dass in beiden Punkten nachgebessert werde.

Auch **Herr Dr. Ottensmeier** sieht die Größe des Fachmarktzentrums kritisch. Seiner Meinung nach reiche die Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes aus. Eventuell könne man noch über einen Aldi sprechen, mehr aber nicht. Auch, so **Herr Dr. Ottensmeier**, sei die zu befürchtende Verkehrsexplosion dann nicht in dem Maße zu erwarten.

Frau G möchte wissen, ob sich die Situation für Radfahrer und Fußgänger verbessern wird und warum man diese Problematik nicht auch ohne Fachmarktzentrum löst.

Herr Helten führt aus, dass schon vor Jahren versucht wurde, eine geeignete Lösung herbeizuführen. Ausführungsreife Planungen wurden damals abgelehnt, da hiermit der Wegfall von rund 30 Parkmöglichkeiten verbunden gewesen wäre.

Frau S erläutert, dass die gezeigte Planung erhebliche Einschränkungen ihrer persönlichen Lebensqualität bedeute, da Parkplätze direkt neben ihrem Grundstück angeordnet wurden. Auch sei fraglich, ob der jetzt noch vorhandene Lärmschutzwall mit Umsetzung des Vorhabens bleibe. Des Weiteren fühle sie sich schon jetzt in erheblichem Maße von Kühlaggregaten belastigt.

Herr Diekmann (Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH) erläutert, dass aufgrund der Abstandsregelung der Landesbauordnung eine Abstandsfläche von mindestens 6 m an der Grundstücksgrenze einzuhalten sei. Außerdem, so **Herr Hohmeier**, könne man auf die Parkplätze, die direkt am Grundstück von Frau Erwig geplant seien, verzichten und durch einen Grünstreifen ersetzen. Weiterhin stelle der Lärmschutz eine gesetzliche Regelung dar, die zwingend zu beachten sei.

Auf die Frage von **Frau B** nach der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens bei einer Verkleinerung antwortet **Herr Hohmeier**, dass ein kleineres Fachmarktzentrum ebenfalls mittels einer Lichtsignalanlage an die Lübbecker Straße angebunden werden müsse. **Herr Knübel** ergänzt, dass anfängliche Planungen lediglich von der Ansiedlung eines Discounters und der Erweiterung des Lebensmittelmarktes ausgingen. Die Nachfrage der Einzelhandelsketten habe dann dazu geführt, dass das Projekt einen wesentlich größeren Umfang angenommen habe.

Frau T macht deutlich, dass es in Mennighüffen keinerlei Bedarf für weiteren Einzelhandelsbesatz gebe. Ihrer Meinung nach sei alles Notwendige vorhanden.

Frau Frauke Wegener bestätigt diese Meinung und sieht lediglich die großen Einzelhandelsketten gestärkt. Die Belange und Bedürfnisse der Mennighüffer Bürger seien nicht berücksichtigt und das Einbeziehen der Bürgerschaft habe nicht stattgefunden.

Herr U möchte wissen, ob Parkbuchten an der Lübbecker Straße erhalten bleiben können, könnte der „Tümpelkrug“ in die Planungen einbezogen werden. Herr Hohmeier erläutert, dass die Verhandlungen mit dem Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen gescheitert seien. Herr Ramm führt weiterhin aus, dass eine entsprechende Untersuchung nicht Teil des Arbeitsauftrages gewesen sei, die Anregung aber natürlich geprüft werden könne. Wahrscheinlich bliebe aber auch mit dieser Variante aufgrund des erforderlichen Flächenverbrauchs keine Fläche für Parkbuchten mehr übrig.

Herr N befürchtet durch eine neue Ampelanlage einen immensen Rückstau durch die nahegelegenen anderen Lichtsignalanlagen.

Herr U richtet den Appell an alle Beteiligten, die geäußerten Bedenken ernst zu nehmen.

Auf die Frage von **Frau B** nach einer weiteren Bürgerversammlung ergänzt **Herr E**, dass in den Tageszeitungen auf die Planung und alle weiteren Termine aufmerksam gemacht werden solle.

Auch **Herr Dr. Ottensmeier** befürwortet eine zusätzliche Bürgeranhörung, wenn ein neues Konzept mit einem verkleinerten Fachmarktzentrum vorgestellt werden sollte.

Herr Helten erläutert, dass offizielles Medium für Bekanntmachungen das Amtliche Kreisblatt sei und über Pressemitteilungen in den Tageszeitungen versucht werde, eine möglichst breite Anschlusswirkung zu erzeugen. Außerdem habe man durch das Verteilen von Flyern an hochfrequentierten Stellen im Ortsteil auf die Veranstaltung aufmerksam gemacht. Die Frage von **Frau Stuke**, ob das Verfahren weiterhin öffentlich im Rat der Stadt Löhne beraten werde, bejaht Herr Helten.

Frau Busse möchte wissen, ob nach den geäußerten Bedenken nun eine großräumige Verkehrsuntersuchung für ganz Mennighüffen erfolgen wird. **Herr Helten** erläutert, dass diese durch das Vorhaben nicht abgedeckt wird.

Frau N möchte wissen, warum an diesem Termin kein Vertreter des Straßenbaulastträgers anwesend sei, wie bei einer früheren Veranstaltung zum Thema Radverkehr. **Herr Helten** erläutert, dass es damals um ein Vorhaben des Baulastträgers ging, dieses sei jetzt nicht der Fall.

Auf die Frage von **Herrn C**, warum kein Kreisverkehr ausgeführt werden könne, antwortet **Herr Ramm**, dass nach den Verkehrsmengen ein kleiner Kreisverkehr notwendig sei, der einen Außendurchmesser von 40 m benötige. Dieser sei nicht vernünftig an die Lübbecker Straße anzubinden. Auch unter Einbeziehung des Grundstücks „Tümpelkrug“ sei keine effiziente Planung zu erreichen. Und zu guter Letzt müsse die Thematik so oder so gelöst werden, ob mit oder ohne Fachmarktzentrum.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen zu verzeichnen sind, beendet Herr Helten die Bürgerversammlung um 21.15 Uhr.

Löhne, den 04.10.2012

im Auftrag

im Auftrag

gez. (Helten)
Verhandlungsleiter

gez. (Paul)
Schriftführerin

Anlage: Teilnehmerliste